PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

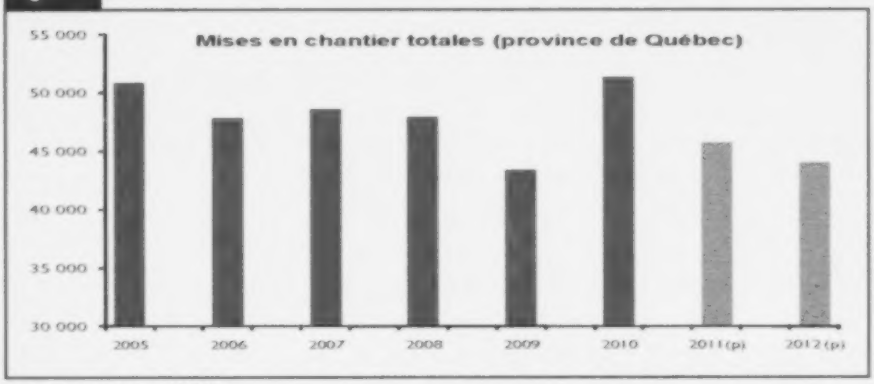
Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : premier trimestre de 2011

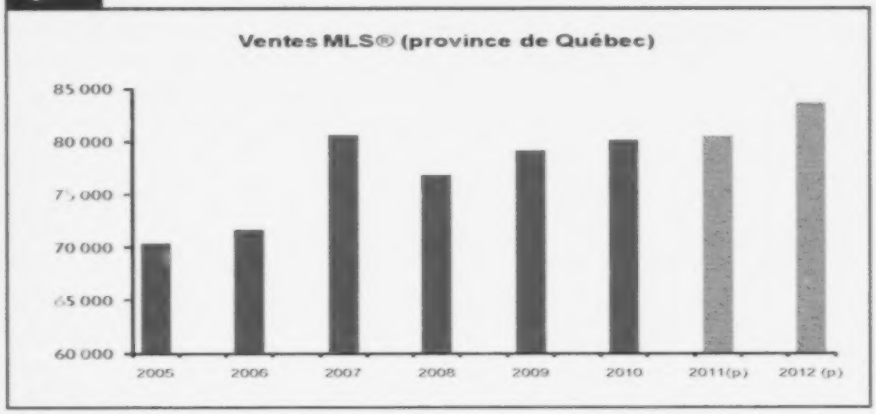
Prévisions sur les mises en chantier

Figure 1



Source et prévisions : SCHL

Figure 2



Source : Association canadienne de l'immeuble, prévisions SCHL

Aperçu

La croissance de l'économie, les conditions d'emprunt favorables et l'afflux constant de migrants continueront de soutenir le marché québécois de l'habitation au cours des deux prochaines années.

En conséquence, 45 700 logements seront mis en chantier en 2011 et 44 000 autres en 2012, selon les prévisions.

L'amélioration de la conjoncture économique mondiale et nationale, qui profite à l'économie du Québec depuis le deuxième semestre de 2009, continuera d'avoir un effet positif cette année et l'an prochain.

Les dépenses des ménages et les investissements dans le secteur privé seront vigoureux, ce qui soutiendra la création d'emplois et la demande de logements. Le PIB de la province devrait croître de 2,1 % en 2011 et de 2,3 % en 2012.

Comme ce fut le cas ces dernières années, divers facteurs démographiques viendront eux aussi soutenir le marché de l'habitation au Québec à l'avenir.

Le niveau élevé du solde migratoire de la province continuera d'avoir une incidence favorable sur les marchés des logements locatifs et de la revente.

En outre, le vieillissement de la population incitera sans doute les ménages qui avancent en âge à revoir leurs besoins de logement.

En détail

Mises en chantier, logements individuels :

Ces derniers temps, la construction de maisons individuelles a profité de l'amélioration de la conjoncture économique et financière, de même que de la diminution de l'offre de ce type de logement sur le marché de la revente.

Toutefois, la détente du marché de la revente observée récemment a allégé les pressions qui s'exerçaient sur les constructeurs. Environ 18 000 maisons individuelles seront commencées en 2011.

L'activité dans ce segment fléchira encore davantage dans les années suivantes, car la tendance veut que l'on construise des logements plus abordables et des ensembles résidentiels de forte densité.

La proportion de maisons individuelles parmi les habitations qui sont mises en chantier diminue sans cesse depuis 2001 : cette année-là, leur proportion dépassait 60 %, alors qu'en 2010, elle n'était plus que de 40 %.

Mises en chantier, logements collectifs :

Après avoir fortement rebondi en 2010, le nombre de mises en chantier de logements collectifs retrouvera en 2011 et 2012 un rythme plus susceptible de se maintenir.

Vu le niveau élevé de l'offre d'appartements en copropriété et le ralentissement de la croissance démographique chez les personnes de 75 ans et plus, lequel continuera de limiter la demande de logements (appartements locatifs) dans les résidences pour personnes âgées, il est inévitable que les mises en chantier de logements collectifs diminueront en 2011.

Néanmoins, la tendance favorisant la construction d'ensembles résidentiels contribuera à faire en sorte que leur nombre frôlera la barre des 28 000 unités cette année.

Reventes :

En 2011, le MLS® enregistrera un niveau d'activité semblable à celui de l'an dernier, mais en 2012, le nombre de reventes s'accroîtra.

Cette année, les ventes de copropriétés existantes (maisons en rangée ou appartements) seront à nouveau une composante importante de l'activité sur le marché de la revente.

On prévoit que plus de 80 000 logements seront vendus par l'entremise du MLS® en 2011 et que 83 600 autres trouveront preneur en 2012.

Prix :

Associé au gonflement de l'offre, le repli de la demande de logements existants atténuera les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix durant l'année qui vient.

Le retour à un marché plus équilibré se traduira par un ralentissement de la progression des prix de revente en 2011 et 2012.

Taux d'intérêt:

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012.

Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,5 et 5,7 %.

En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,5 à 5,5 % pour les prêts de un an et de 4,0 à 7,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Taux hypothécaires		
1 an	T4 2010	3,21
	Changement de 2009 T4	-0,46
	2011 (P)	3,17
	2012 (P)	4,39
5 ans	T4 2010	5,23
	Changement de 2009 T4	-0,41
	2011 (P)	5,47
	2012 (P)	6,06

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 4e trimestre de 2010

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)
Gatineau	T4 2010	-4,4	6,5	850,36	T4 2010	558	185	373	710	220 963
	T4 2009	2,6	5,9	874,61	T4 2009	739	279	460	858	208 559
	variation[1]	-7,0	0,6	-2,8%	variation	-24,5	-33,7	-18,9	-17,2	5,9
Montréal	T4 2010	1,0	8,5	773,09	T4 2010	5 630	1 287	4 343	8 480	306 593
	T4 2009	-0,2	9,1	761,41	T4 2009	5 763	1 660	4 103	9 695	285 672
	variation[1]	1,2	-0,6	1,5%	variation	-2,3	-22,5	5,8	-12,5	7,3
Québec	T4 2010	7,2	4,8	786,07	T4 2010	1 789	312	1 477	1 541	247 097
	T4 2009	-0,9	4,9	752,39	T4 2009	1 600	416	1 184	1 864	218 060
	variation[1]	8,1	-0,1	4,5%	variation	11,8	-25,0	24,7	-17,3	13,3
Saguenay	T4 2010	-5,2	8,0	706,73	T4 2010	152	73	79	288	172 048
	T4 2009	0,9	7,3	720,10	T4 2009	181	93	88	273	148 955
	variation[1]	-6,1	0,7	-1,9%	variation	-16,0	-21,5	-10,2	5,5	15,5
Sherbrooke	T4 2010	0,8	7,3	721,08	T4 2010	273	113	160	355	218 671
	T4 2009	3,0	5,5	704,95	T4 2009	379	142	237	375	194 320
	variation[1]	-2,2	1,8	2,3%	variation	-28,0	-20,4	-32,5	-5,3	12,5
Trois-Rivières	T4 2010	-0,7	8,4	727,50	T4 2010	403	83	320	194	155 916
	T4 2009	-0,1	9,5	700,21	T4 2009	362	109	253	217	139 740
	variation[1]	-0,6	-1,1	3,9%	variation	11,3	-23,9	26,5	-10,6	11,6
Québec	décembre 10	2,4	7,5	753,71	T4 2010	12 973	4 282	8 691	16 124	256 362
	décembre 09	-0,5	8,4	744,13	T4 2009	12 855	4 956	7 899	18 070	238 518
	variation[1]	2,9	-0,9	1,3%	variation	0,9	-13,6	10,0	-10,8	7,5
Canada	décembre 10	1,8	7,6	829,75	T4 2010	46 958	20 778	26 180	89 688	344 257
	décembre 09	-1,2	8,5	812,71	T4 2009	46 577	24 643	21 934	106 283	338 956
	variation[1]	2,9	-0,9	2,1%	variation	0,8	-15,7	19,4	-15,6	1,6

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, FCIQ par Centris®

DD : données désaisonnalisées

NOTA : Certaines données de ce tableau, par exemple le nombre de mises en chantier d'habitations du troisième trimestre et les données révisées du deuxième trimestre, ont été disponibles après la date de tombée des prévisions du 8 octobre 2010. En conséquence, les prévisions ne tiennent pas compte de ces données.

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2006	2007	2008	2009	2010	2011(P)	2012(P)	2011T1 (P)	2011T2 (P)	2011T3 (P)	2011T4 (P)
Logements mis en chantier											
Log. individuels	21 917	22 177	19 778	17 535	19 549	17 800	17 600	18 000	18 000	17 750	17 500
%	-8,4	1,2	-10,8	-11,3	11,5	-8,9	-1,1	1,1	0,0	-1,4	-1,4
Log. collectifs	25 960	26 376	28 123	25 868	31 814	27 900	26 400	29 500	28 000	27 000	27 000
%	-3,8	1,6	6,6	-8,0	23,0	-12,3	-5,4	-2,0	-5,1	-3,6	0,0
Tous	47 877	48 553	47 901	43 403	51 363	45 700	44 000	47 500	46 000	44 750	44 500
%	-6,0	1,4	-1,3	-9,4	18,3	-11,0	-3,7	-0,8	-3,2	-2,7	-0,6
Marché de la revente											
Ventes MLS®	71 622	80 649	76 762	79 111	80 126	80 500	83 600	79 000	80 000	81 000	82 000
%	1,8	12,6	-4,8	3,1	1,3	0,5	3,9	-0,7	1,3	1,3	1,2
Prix MLS® moyen	195 171	207 530	215 307	225 391	241 465	248 900	256 100	248 000	248 500	249 000	250 000
%	5,8	6,3	3,7	4,7	7,1	3,1	2,9	0,0	0,2	0,2	0,4

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (MLS®)

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2011			2012		
	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	45 700	49 500	40 400	44 000	50 600	36 800
Logements collectifs	27 900	30 000	24 700	26 400	29 900	22 000
Logements individuels	17 800	19 500	15 700	17 600	20 700	14 800
Ventes MLS®	80 500	88 700	72 500	83 600	94 100	73 100
Prix MLS® moyen ($)	248 900	253 300	242 000	256 100	262 200	244 000
Canada						
Total des mises en chantier	177 600	192 900	157 300	183 800	211 200	154 600
Logements collectifs	94 200	101 600	83 400	97 300	110 100	81 400
Logements individuels	83 400	91 300	73 900	86 500	101 100	73 200
Ventes MLS®	441 500	485 500	398 500	462 900	519 700	406 300
Prix MLS® moyen ($)	348 900	355 400	339 000	358 200	367 000	341 100

Source : SCHL

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2010	2011(P)*	% variation (2010/2011)	2012(P)*	% variation (2011/2012)	Cumul annuel 2010**	Cumul annuel 2009**	% variation (2009/2010)
Gatineau	Log. individuels	910	800	-12,1	750	-6,3	910	1 056	-13,8
	Log. collectifs	1 777	1 750	-1,5	1 700	-2,9	1 777	2 060	-13,7
	Tous	2 687	2 550	-5,1	2 450	-3,9	2 687	3 116	-13,8
Montréal	Log. individuels	5 789	5 400	-6,7	5 700	5,6	5 789	5 446	6,3
	Log. collectifs	16 212	15 000	-7,5	13 700	-8,7	16 212	13 805	17,4
	Tous	22 001	20 400	-7,3	19 400	-4,9	22 001	19 251	14,3
Québec	Log. individuels	1 768	1 600	-9,5	1 500	-6,3	1 768	1 746	1,3
	Log. collectifs	4 884	4 600	-5,8	4 300	-6,5	4 884	3 767	29,7
	Tous	6 652	6 200	-6,8	5 800	-6,5	6 652	5 513	20,7
Saguenay	Log. individuels	380	350	-7,9	320	-8,6	380	337	12,8
	Log. collectifs	403	570	41,4	320	-43,9	403	247	63,2
	Tous	783	920	17,5	640	-30,4	783	584	34,1
Sherbrooke	Log. individuels	570	565	-0,9	560	-0,9	570	668	-14,7
	Log. collectifs	1 086	885	-18,5	840	-5,1	1 086	912	19,1
	Tous	1 656	1 450	-12,4	1 400	-3,4	1 656	1 580	4,8
Trois-Rivières	Log. individuels	345	345	0,0	340	-1,4	345	375	-8,0
	Log. collectifs	1 346	480	-64,3	425	-11,5	1 346	652	106,4
	Tous	1 691	825	-51,2	765	-7,3	1 691	1 027	64,7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - décembre

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2010	2011(P)*	% variation (2010/2011)	2012(P)*	% variation (2011/2012)	Cumul annuel 2010**	Cumul annuel 2009**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] MLS®	4 241	4 150	-2,1	4 150	0,0	4 241	4 335	2,2
	Prix MLS® moyen[1]	218 646	225 000	2,9	230 000	2,2	218 646	206 005	-5,8
Montréal	Ventes[1] MLS®	42 347	42 700	0,8	44 300	3,7	42 347	41 754	-1,4
	Prix MLS® moyen[1]	297 621	309 000	3,8	315 000	1,9	297 621	274 837	-7,7
Québec	Ventes[1] MLS®	7 083	7 500	5,9	7 600	1,3	7 083	7 962	12,4
	Prix MLS® moyen[1]	237 240	256 000	7,9	270 000	5,5	237 240	212 203	-10,6
Saguenay	Ventes[1] MLS®	1 461	1 500	2,7	1 480	-1,3	1 461	1 472	0,8
	Prix MLS® moyen[1]	168 224	180 000	7,0	189 000	5,0	168 224	151 911	-9,7
Sherbrooke	Ventes[1] MLS®	1 733	1 765	1,8	1 790	1,4	1 733	1 801	3,9
	Prix MLS® moyen[1]	204 423	208 500	2,0	211 500	1,4	204 423	193 247	-5,5
Trois-Rivières	Ventes[1] MLS®	935	900	-3,7	900	0,0	934	1 035	10,8
	Prix MLS® moyen[1]	151 937	160 000	5,3	165 000	3,1	151 937	142 048	-6,5

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL, ACI, FCIQ par Centris®, prévisions de la SCHL (2010-2011)
Source pour les RMR : FCIQ par Centris®, cumul: janvier à juin
P : Prévisions de la SCHL
*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.
** Cumul annuel = janvier - decembre

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2010	Oct. 2011(P)	Oct. 2010	Oct. 2011(P)
Gatineau	2,5	2,8	711	725
Montréal	2,7	2,4	700	705
Québec	1,0	1,2	692	705
Saguenay	1,8	2,1	535	545
Sherbrooke	4,6	4,8	566	575
Trois-Rivières	3,9	4,0	533	543
Canada	2,9	2,4	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Information sur le marché de l'habitation - Gadget logiciel des données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations

Outil qui vous permettra d'avoir accès plus rapidement et plus facilement aux données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations. Faites connaître cet outil ou hébergez-le sur votre site Web.
Une mine de renseignements au bout des doigts!

64661_2011_Q01